

VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen:

De **STAD BILZEN**, met administratieve zetel te 3740 BILZEN, Deken Paquayplein 1, BTW BE 0207.475.377, RPR Antwerpen afdeling Tongeren en hier vertegenwoordigd door:

- **xxx** en hier optredend als burgemeester;
- mevrouw SCHOofs Kristien Michele Victoire Ghislène, geboren te Sint-Truiden op 12 juni 1963, wonende te 3740 Bilzen, Biesenweg 18 en hier optredend als algemeen directeur.

Hierna genoemd “**de verkoper**”;

En:

xxx

Hierna genoemd “**de koper**”;

WORDT OVEREENGEGOMEN HETGEEN VOLGT

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze overeenkomst vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

De verkoper verklaart te verkopen aan de koper, die het hierna beschreven goed onder de hierna vermelde voorwaarden aanvaardt.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De als LOT 1 in gele kleur aangeduide zone op bijgevoegd verdelingsplan (bijlage I) met een oppervlakte van ongeveer 61a 55ca, en bestaande uit (delen van) volgende kadastrale percelen:

STAD BILZEN, 3de Afdeling MUNSTERBILZEN

1. een perceel grond, met aanhorigheden, gelegen **Appelboomgaardstraat**, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **863/V/P0000/deel**;
2. een perceel grond (met af te breken schoolgebouw), met aanhorigheden, gelegen **Wijngaardstraat 9+**, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **866/E P0000 (35a 54ca)**;
3. een perceel grond, met aanhorigheden, gelegen **Wijngaardstraat**, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **869/A/2 P0001 (3a 29ca)**;
4. een perceel grond, ten kadaster gekend als tuin, met aanhorigheden, gelegen **Appelboomgaardstraat**, ter plaatse gekend “*Kapelhof*”, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **869/Y/P0000/deel**;
5. een perceel grond (met te verplaatsen elektriciteitscabine), met aanhorigheden, gelegen **Appelboomgaardstraat 2+**, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **869/Z P0000 (0a 50ca)**.

De te verkopen oppervlakte zal nader opgemeten worden op basis van het door de koper ingediende project i.k.v. de marktraadpleging die door de stad Bilzen werd georganiseerd m.b.t. de voormelde projectzone.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. EIGENDOM - GEBRUIK - GENOT

De koper zal de eigendom van het verkochte goed verkrijgen vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte.

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed thans vrij en beschikbaar is, en vrij is van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

De koper zal het genot van het hierbij verkochte goed bekomen door het werkelijke bezit ervan vanaf de authentieke akte, mits betaling van de volledige prijs en kosten.

2. RISICO

De overdracht van het risico aan de koper gebeurt op het ogenblik van ondertekening van de authentieke akte.

3. LASTEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met al haar gekende en ongekende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, en zakelijke rechten en verplichtingen.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het hierbij verkochte goed en geen kennis te hebben van op het verkochte goed rustende erfdienstbaarheden.

4. BELASTINGEN

De koper draagt vanaf de ingenottreding de taksen, belastingen en lasten die op het goed rusten, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven, waaronder de verhaalsbelasting.

De verkoper verklaart dat deze laatste taksen niet wegen op het goed. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze ten laste van de verkoper.

5. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van elke schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

6. TOESTAND VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich thans bevindt.

De koper kan geen aanspraak maken op vergoeding of prijsvermindering wegens ongeschiktheid van de grond of van de ondergrond, en verzaakt elke vordering tot koopverbreking om een dergelijke reden.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht gekend te zijn door de koper.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het hierbij verkochte goed aangetast is door verborgen gebreken. Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, als de grond en de ondergrond.

7. OPPERVLAKTE

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg.

8. GEMEENSCHAP VAN MUREN

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van mede-eigendom of niet van muren en afsluitingen.

9. ONTEIGENING

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een onteigeningsplan.

10. WATERTOETS EN RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED

De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakende risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- wel deels gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

STEDENBOUW - OVERHEIDSREGLEMENTERING

VLAAMS BODEMDECREET:

De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, bij zijn weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed, en die door de OVAM werden afgeleverd op 3 maart 2022, heden voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

““2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Plannen- en vergunningenregister

De stad Bilzen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie met betrekking tot het hierbij verkochte goed werden uitgereikt door de stad Bilzen op 28 februari 2022.

De koper verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen, en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen

De verkoper verklaart dat, voorzover hij weet, en zoals blijkt uit de stedenbouwkundig uittreksels en de vastgoedinformatie, er voor de percelen waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, volgende stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

m.b.t. het perceel nummer 863/V:

- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 19 juni 1982 voor het ‘*oprichten van klaslokalen met toebehoren voor VSO-onderwijs*’, gekend onder dossiernummer 73006_2012_970 en gemeentelijk dossiernummer 1982/2997;
- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 22 juni 1983 voor ‘*bouwen van een turnzaal en eetzaal en administratieve lokalen voor lager en technisch onderwijs*’, gekend onder dossiernummer 73006_2011_912 en gemeentelijk dossiernummer 1983/3121;
- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 3 september 2004 voor ‘*oprichten van een tijdelijke prefab en aanleg van klinkers - gemeentelijke secundaire school Munsterbilzen*’, gekend onder dossiernummer 73006_2004_30 en gemeentelijk dossiernummer 2004/08799;
- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 30 mei 2016 voor het ‘*het slopen van een klasgebouw bestaande uit prefab elementen*’, gekend onder dossiernummer 73006_2016_1349 en gemeentelijk dossiernummer 2016/13926;

m.b.t. het perceel nummer 866/E:

- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 20 oktober 2016 voor het ‘*het slopen van een schoolgebouw*’, gekend onder dossiernummer 73006_2016_1622 en gemeentelijk dossiernummer 2016/14138;

m.b.t. het perceel nummer 869/A/2:

- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 25 augustus 2006 voor het ‘*sloping van woning met aanhorigheden en bijgebouwen*’, gekend onder dossiernummer 73006_2006_202 en gemeentelijk dossiernummer 2006/09695;

m.b.t. het perceel nummer 869/Z:

- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 18 december 1980 voor het ‘*het plaatsen van een metalen kabine*’, gekend onder dossiernummer 73006_2012_172 en gemeentelijk dossiernummer 1980/2729.

Verder werden m.b.t. de percelen nummers 863/V en 866/E volgende milieuvergunningen afgeleverd:

- voor ‘Onderwijsinstelling (regularisatie bestaande toestand)’ gekend onder dossiernummer 2013344;
- voor ‘Onderwijsinrichting’ gekend onder dossiernummer 201416 (datum beslissing 26 juni 2014) en nummer 201438.

Voor het perceel nummer 869/Z werd volgende milieuvergunning afgeleverd:

- voor ‘elektriciteitscabine’ gekend onder dossiernummer 201033.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart aan het verkochte goed geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist was, uitgezonderd de eventuele werken die werden uitgevoerd in uitvoering van de voormelde vergunningen.

De verkoper verklaart dus zelf geen bouwovertrekkingen te hebben begaan en geen kennis te hebben van bouwovertrekkingen die dagtekenen van vóórdat hij eigenaar werd van het verkochte goed, en dat geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.2.1 en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Verkavelingsvergunning

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed niet deel uitmaakt van een verkaveling.

Stedenbouwkundige bestemming

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierbij verkochte goed is volgens het plannenregister en het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren deels gebied voor dagrecreatie, deels woongebied en deels woonuitbreidingsgebied. Het goed is gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) ‘Centrum Munsterbilzen Partiële herziening + uitbreiding’ goedgekeurd op 21 maart 2005 en is ingevolge dit plan gelegen in ‘zone voor projectgebied Wijngaardstraat’.

De verkoper verklaart dat bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, of verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, er geen zekerheid is betreffende de mogelijkheid om op het hierbij verkochte goed te bouwen, te verbouwen, of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden bekomen.

Partijen worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Decreet Complexe Projecten

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van het decreet betreffende complexe projecten.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart en bevestigt dat het goed noch opgenomen is in één van de volgende inventarissen, te weten: de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig

erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken, noch beschermd is (zie: www.onroenderfgoed.be).

RECHT VAN VOORKOOP

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, of recht van wederinkoop, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling.

VLAAMS BOSDECREET

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze verkoop en aankoop is toegestaan en aanvaard onder de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Voor de concrete invulling van de stedenbouwkundig-juridische context en de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden wordt verwezen naar de verkoopnota met bijlagen die bij huidige overeenkomst wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt. De koper verklaart de inhoud van voormelde documenten te kennen en te aanvaarden.
2. De koper verbindt er zich toe om binnen 4 maanden na het verlijden van de authentieke akte een aanvraag in te dienen tot het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning voor het project.
3. De koper verbindt zich ertoe om het project dat door hem voorgesteld is in zijn bieding en dat richtinggevend is, aan te vatten uiterlijk binnen een termijn van één jaar na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning en om het project te voltooien binnen een periode van 3 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning, bij gebreke waarvan de verkoper het recht heeft om zonder enige rechterlijke tussenkomst tot eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan, behoudends in het geval de koper zich kan beroepen op overmacht of een andere gelijkaardige omstandigheid die het nakomen van de termijn onmogelijk maakt. In geval van ontbinding is de verkoper enkel gehouden tot terugbetaling van de initieel betaalde koopprijs en tot vergoeding van de eventueel reeds opgerichte gebouwen. Het project wordt geacht voltooid te zijn bij voorlopige oplevering. De verkoper bevestigt dat zij haar medewerking zal verlenen binnen haar wettelijke en decretale mogelijkheid ter realisatie van het door de koper beoogde project.
4. De koper is gemachtigd om tot verkoop van delen van het project over te gaan wanneer dit gebeurt in het kader van de commercialisatie van het totale project (o.a. verkopen op plan, ...), dit noodzakelijk is voor de financiering van de bouwwerken, en een normale marktpraktijk uitmaakt in het kader van gelijkaardige vastgoedprojecten. De koper dient de verkoper dan niet om toelating te verzoeken.
5. In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit onderhavige overeenkomst door de koper zal deze aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10% van de koopprijs bedraagt.

PRIJS

De verkoop wordt gesloten en aanvaard mits de prijs van **xxx euro (€ xxx)**.

De totaalsom zal als volgt betaald worden.

- Een **voorschot** van 10 procent van de totaalsom, hetzij **xxx euro (€ xxx)** bij ondertekening van onderhavige overeenkomst, tijdig door de koper over te schrijven op rekening nummer BE17 0910 0046 4821 van de stad Bilzen. Dit bedrag zal door de beide partijen worden beschouwd als voorschot bij het verlijden van de akte, waarbij de interesten aan de verkoper zullen toekomen. Wanneer de koper zou nalaten om te betalen binnen de voorziene termijn,

heeft de verkoper (en alleen hij) het recht om zich te beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet werd vervuld en de verkoop dus niet tot stand gekomen is.

- Het **saldo**, hetzij **xxx euro (€ xxx)**, bij het verlijden van de authentieke akte.

De koper draagt naast de koopprijs alle kosten, lasten, erelonen en belastingen waartoe deze verkoop aanleiding geeft.

De koper is verder gehouden tot vrijwaring van de verkoper voor alle bedragen waartoe zij zouden worden veroordeeld of die lastens hen zouden worden ingevorderd door de diensten van de registratie uit hoofde van onderhavige overeenkomst.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De verkoop vindt plaats onder de hierna genoemde opschortende voorwaarden die worden geacht te zijn bedongen in het uitsluitend voordeel van de koper en die, onverminderd het recht van de koper om van één of meerdere voorwaarden afstand te doen, binnen de 3 maanden na ondertekening van huidige overeenkomst dienen te zijn vervuld:

1. het uitblijven van een tijdig en ontvankelijk annulatieberoep bij de Raad van State tegen de beslissing van de verkoper houdende toewijzing van de gronden aan de koper.
2. het uitblijven van een beslissing van de toeziende overheid tot vernietiging van de beslissing van de verkoper houdende toewijzing van de gronden aan de koper.

Indien de opschortende voorwaarden niet binnen voormelde termijn zouden zijn ingevuld, verbinden partijen zich ertoe te goeder trouw overleg te plegen om na te gaan welk gevolg zij hieraan zullen geven.

TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht. Alle geschillen betreffende de geldigheid van deze overeenkomst of die voortvloeien uit haar interpretatie, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken uit het gerechtelijk arrondissement Tongeren.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer, doen beide partijen woonstkeuze op het adres opgenomen in de aanhef van onderhavige overeenkomst.

NOTARISKEUZE

De koper verklaart hierbij de aanstelling van notaris **xxx te xxx** te wensen voor het verlijden van de authentieke akte.

De partijen verbinden zich ertoe om met het oog op de ondertekening van de authentieke akte voor de notaris te verschijnen ten laatste binnen de 4 maanden te rekenen vanaf heden.

De koper draagt naast de koopprijs alle kosten, rechten en erelonen waartoe deze verkoop aanleiding geeft.

Indien de authentieke akte door de schuld van de verkoper niet binnen de vastgestelde termijn kan worden verleden, zal de koper het recht hebben om van de verkoper de betaling te eisen van alle gemaakte kosten en bovendien schadevergoeding te eisen wegens het geleden nadeel, naast de mogelijkheid om een vordering voor de bevoegde rechter in te stellen teneinde de verkoper te doen bevelen de authentieke akte te ondertekenen of de koop van rechtswege als ontbonden te beschouwen met teruggave van het eventuele voorschot, dit alles 8 dagen na een aanmaning per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet binnen de vastgestelde termijn kan worden verleden of indien de koper de prijs niet betaalt binnen de vastgestelde termijn, dan zal de verkoper het recht hebben om, 8 dagen na een aanmaning per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, ofwel de verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen en het eventuele voorschot als forfaitaire schadevergoeding te behouden, ofwel de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren.

Op het op de vervaldag niet-betaalde bedrag zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een interest van 10 % per jaar verschuldigd zijn, tot op de dag van de algehele betaling. Bovendien behoudt de verkoper het recht om van de koper de betaling te eisen van alle gemaakte kosten en schadevergoeding te eisen wegens het geleden nadeel.

Opgemaakt in tweevoud te Bilzen op

Elk van de partijen verklaart hiervan één origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de verkoper,

Kristien schoofs
algemeen directeur

xxx
burgemeester

Voor de koper,

xxx

Bijlagen

Verkoopnota met bijhorende bijlagen:

- 1) plan aanduiding projectzone
- 2) stedenbouwkundige randvoorwaarden projectgrond Munsterbilzen, Wijngaardstraat
- 3) ontwerp verkoopovereenkomst
- 4) model kandidaatstelling en verklaring op eer
- 5) bodemattesten